



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R
con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211
telefono: 0734340101
fax: 0734340101
email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com
PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO Via Marchetti 4, della superficie commerciale di **190,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona extraurbana del comune di Fermo, capoluogo di provincia ed in area principalmente residenziale. Ad esso si accede da una strada secondaria a senso unico di circolazione e parallela alla SS 210 Fermana che collega la costa al centro urbano di Fermo. La zona circostante nel complesso è caratterizzata da tessuto residenziale compatto e da parte di tessuto commerciale e terziario. Il bene è adiacente allo stadio Bruno Recchioni di Fermo e vicinissimo ai principali istituti di scuola secondaria di 2° grado.

Esso fa parte di un immobile plurifamiliare costruito negli anni 70 che si sviluppa su 3 livelli. Il bene interessato dalla procedura è composto da un piano terra adibito a cantina e utilizzato anche come magazzino nel quale è presente un bagno e un ripostiglio e due vani principali, un piano primo ad uso appartamento composto da un vano cucina, un soggiorno, una zona pranzo, tre camere, due bagni e un ripostiglio, un piano terzo adibito a soffitta e allo stato grezzo al quale si accede tramite botola posta nel vano scale condominiale. L'intero immobile ha intorno una corte di cui una parte bene comune non censibile e le altre parti collegate di proprietà delle abitazioni come visionabile nell'elaborato planimetrico. Internamente il piano terra non ha requisiti di abitabilità in quanto di altezza non idonea pertanto può essere utilizzato solo come cantina/garage anche se vi è presente un bagno e un angolo cottura. L'appartamento è molto ampio e luminoso, in buone condizioni e con buone finiture, infissi in legno e pavimenti in ceramica con impianti di vecchia fattezza ma funzionanti. I balconi sono in parte con parapetti in muratura e in parte con ringhiere in alluminio. Esternamente le facciate sono con rivestimento a mattoncini e struttura in c.a. Sono necessarie opere di manutenzione straordinaria a carico degli infissi esterni, dei balconi, della struttura e delle finiture esterne; sono evidenti scrostamenti delle parti ad intonaco, distacchi scopritura dei ferri di armatura

Il bene presenta una parte di corte esclusiva contigua con una parte di corte come bene comune non censibile. Ai beni si accede tramite una scala interna ad uso comune che collega i vari livelli. Gli spazi destinati alle corti sia del bene in questione sia delle altre proprietà sono rappresentati nell'elaborato planimetrico allegato alla documentazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-3, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via Marchetti 4, piano: T-1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 16/10/2023

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.538,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.000,00
Data della valutazione:	11/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il bene è occupato dal debitore insieme al proprio nucleo familiare

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE FORMALITA' precedenti il ventennio attive o cancellate

1. TRASCRIZIONE del 05/08/1993 - Registro Particolare 3461 Registro Generale 4863
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 36203 del 04/08/1993
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

ISCRIZIONE del 06/08/1993 - Registro Particolare 783 Registro Generale 4919
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 36208 del 05/08/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
1. Annotazione n. 147 del 26/02/1996 (SURROGAZIONE)

ISCRIZIONE del 13/03/1995 - Registro Particolare 210 Registro Generale 1617
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 195 del 11/03/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 778 del 24/09/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 04/05/1995 - Registro Particolare 383 Registro Generale 2681Pubblico ufficiale
PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 02/05/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 365 del 22/05/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 22/10/1996 - Registro Particolare 866 Registro Generale 5819
Pubblico ufficiale PRETORE DI FERMO Repertorio 89/96 del 14/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
1. Annotazione n. 366 del 22/05/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 12/12/1996 - Registro Particolare 5003 Registro Generale 7015
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 04/12/1996
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
1. Annotazione n. 359 del 22/05/1997 (CANCELLAZIONE)

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 06/04/2023

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento ma solo l'estratto di mappa . Altresi non è stata depositata la planimetria catastali del bene. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato
Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio dell'esecutato al comune di Fermo insieme al
certificato di residenza storico che si allegano al deposito della perizia
I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/08/1993 a firma di notaio Varriale Luciano ai nn. rep 36208 di repertorio, iscritta il 24/02/2020 a Fermo ai nn. 213/1308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 418330,09.

Importo capitale: 154937,07

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/09/1996 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. rep 83 di repertorio, iscritta il 25/02/2020 a Fermo ai nn. 217/1340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 193180,38

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/06/2022 a firma di agenzia delle entrate/riscossione ai nn. rep 1808/822 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Fermo ai nn. 628/5176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 69475,26.

Importo capitale: 34737,63

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/06/2002 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale ai nn. rep 0/3 di repertorio, trascritta il 28/10/2002 a Fermo ai nn. 5725/8571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

pignoramento, stipulata il 21/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. rep 288 di repertorio, trascritta il 27/02/2023 a Fermo ai nn. 1129/1538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come espresso nell'elenco pratiche edilizie per il piano terra era stata presentata un'istanza di condono per cambio di destinazione d'uso del piano terra secondo l'articolo 47/85. Tale pratica non ha avuto seguito in quanto non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dal comune a corredo del modello di domanda presentata. Tra l'altro il piano terra non risulta avere i requisiti di altezza necessari per essere condonato ad abitazione ma può essere utilizzato solamente come cantina o garage così come indicato nella licenza edilizia originaria. Il piano sottotetto, accessibile con botola, è destinato alla sola ispezione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di alcuni alcuni divisori interni sia al piano primo che al piano terra, difformità prospettiche sulle aperture in particolare al piano terra. Inoltre al piano terra risulta anche un collegamento interno con il piano primo tramite una scala in legno e un foro nel solaio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

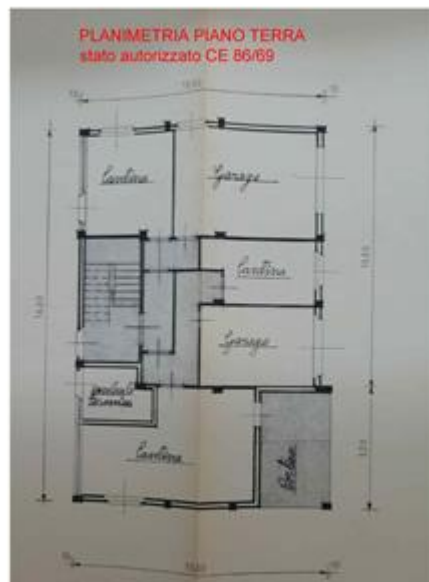
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia : €3.000,00
- oblazione per difformità interne: €516,00
- oblazione per difformità esterne: €516,00
- diritti di segreteria per pratica edilizia scia in sanatoria: €210,00
- pratica docfa per variazione catastale: €500,00
- spese per accatastamento: €50,00

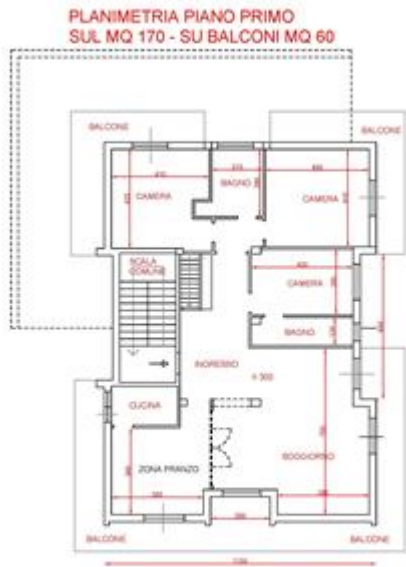
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 g



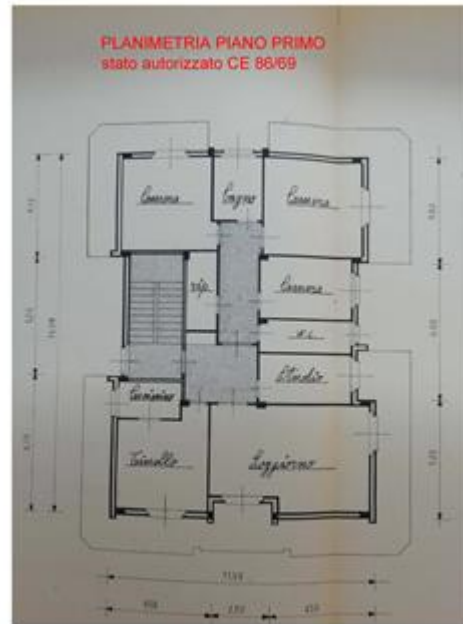
piano terra stato attuale



piano terra stato autorizzato



piano primo stato attuale



piano primo stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità divisori interni al piano terra, difformità interna altezza piano terra 2,55 e non 2,60 difformità aperture finestrate piano terra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: i tempi seguono quelli della scia in sanatoria edilizia che va presentata prima.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono stati evidenziati nelle spese di regolarizzazione delle difformità edilizie in quanto per concludere la sanatoria bisogna prima effettuare la variazione catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO VIA MARCHETTI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Via Marchetti 4, della superficie commerciale di **190,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona extraurbana del comune di Fermo, capoluogo di provincia ed in area principalmente residenziale. Ad esso si accede da una strada secondaria a senso unico di circolazione e parallela alla SS 210 Fermana che collega la costa al centro urbano di Fermo. La zona corcostante nel complesso è caratterizzata da tessuto residenziale compatto e da parte di tessuto commerciale e terziario. Il bene è adiacente allo stadio Bruno Recchioni di Fermo e vicinissimo ai principali istituti di scuola secondaria di 2° grado.

Esso fa parte di un immobile plurifamiliare costruito negli anni 70 che si sviluppa su 3 livelli. Il bene interessato dalla procedura è composto da un piano terra adibito a cantina e utilizzato anche come magazzino nel quale è presente un bagno e un ripostiglio e due vani principali, un piano primo ad uso appartamento composto da un vano cucina, un soggiorno, una zona pranzo, tre camere, due bagni e un ripostiglio, un piano terzo adibito a soffitta e allo stato grezzo al quale si accede tramite botola posta nel vano scale condominiale. L'intero immobile ha intorno una corte di cui una parte bene comune non censibile e le altre parti collegate di proprietà delle abitazioni come visionabile nell'elaborato planimetrico. Internamente il piano terra non ha requisiti di abitabilità in quanto di altezza non idonea pertanto può essere utilizzato solo come cantina/garage anche se vi è presente un bagno e un angolo cottura. L'appartamento è molto ampio e luminoso, in buone condizioni e con buone finiture, infissi in legno e pavimenti in ceramica con impianti di vecchia fattenza ma funzionanti. I balconi sono in parte con parapetti in muratura e in parte con ringhiere in alluminio. Esternamente le facciate sono con rivestimento a mattoncini e struttura in c.a. Sono necessarie opere di manutenzione straordinaria a carico degli infissi esterni, dei balconi, della struttura e delle finiture esterne; sono evidenti scrostamenti delle parti ad intonaco, distacchi scopritura dei ferri di armatura

Il bene presenta una parte di corte esclusiva contigua con una parte di corte come bene comune non censibile. Ai beni si accede tramite una scala interna ad uso comune che collega i vari livelli. Gli spazi destinati alle corti sia del bene in questione sia delle altre proprietà sono rappresentati nell'elaborato planimetrico allegato alla documentazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-3, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via Marchetti 4, piano: T-1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 16/10/2023

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Fermo, Villa Vitali, Paesaggio Collinare, .

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- stadio
- supermercato
- spazi verde
- campo da calcio



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km
- autobus distante 300 m
- ferrovia distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

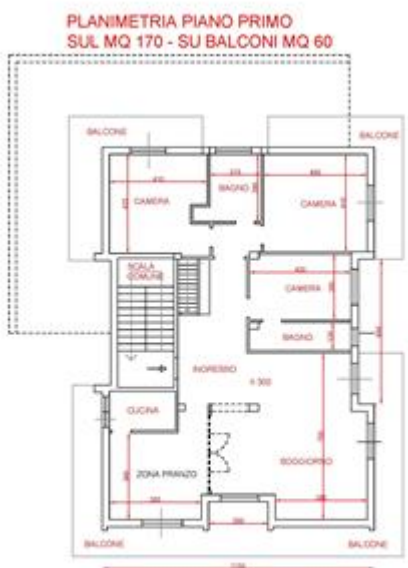
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo	170,00	x	100 %	=	170,00
cantina/garage piano terra	53,00	x	35 %	=	18,55
soffitta piano terzo	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	233,00				190,55



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: idealista
 Descrizione: Quadrilocale in vendita
 Indirizzo: Zona Stadio - Liceo Scientifico - Viale Trento, Fermo
 Superfici principali e secondarie: 110
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 110.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: appartamento con giardino, terrazzo cantina e garage
 Indirizzo: fermo zona stadio
 Superfici principali e secondarie: 115
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 155.000,00 pari a 1.347,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

RICERCA OMI

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato di manutenzione NORMALE min 1050 max 1450**PREZZI MEDIO OMI € 1250,****MEDIA PREZZI ANNUNCI IMMOBILIARI € 1.100,00**

Considerando le caratteristiche, lo stato di conservazione dei beni, l'andamento del mercato immobiliare e altre caratteristiche relative al criterio di stima utilizzato si può stimare un prezzo medio e congruo di vendita commerciale pari ad **€ 1.100,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,55 x 1.100,00 = **209.605,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manutenzione straordinaria, risanamento conservativo di facciate esterne ed infissi	-41.921,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 167.684,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 167.684,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al primo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ai giudizi di conformità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	190,55	0,00	167.684,00	167.684,00
				167.684,00 €	167.684,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: €. 3.353,68

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.792,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 159.538,32

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 4.786,15

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 752,17

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 154.000,00

data 11/12/2023

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri